Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 158/25 - II - CIV

Audience publique du trois décembre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00020 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Anne STIWER, greffier assumé.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant professionnellement à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 20 décembre 2023,

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L- ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit KURDYBAN du 20 décembre 2023,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

L A C O U R D ' A P P E L :

Exposé du litige

Saisi de la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») à lui payer la somme de 106.470 EUR augmentée des intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 1er juin 2017, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, au titre d'un contrat d'architecte qui aurait été conclu entre parties, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 EUR, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 9 juin 2023,

- reçu la demande en la forme,

- l'a dite non fondée,

- partant en a débouté,

- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

- partant en a débouté,

- dit fondée à concurrence du montant de 1.000 EUR la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

- partant, condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire de la société SOCIETE1.).

Pour statuer dans ce sens, le tribunal, après avoir exposé les principes régissant le contrat de louage d'ouvrage découlant des articles 1710 et 1779 du Code civil, s'est référé à l'article 8 du règlement grand-ducal du 17 juin 1992 déterminant la déontologie des architectes et des ingénieurs-conseils, lequel prévoit pour toute mission, une convention écrite signée des deux. Considérant que cette formalité n'a qu'une valeur déontologique et n'a pas pour objet de déroger au droit commun de la preuve des contrats, le tribunal a retenu que

l'architecte peut se prévaloir d'un contrat conclu verbalement si la preuve en est administrée. Il en a conclu qu'il appartient à PERSONNE1.) de prouver l'existence et l'objet de la convention qu'il invoque à la base de sa demande, conformément à l'article 1315 du Code civil.

A cet égard, les magistrats de première instance ont relevé, en premier lieu, que le contrat d'architecte daté du 14 février 2017 versé en cause par PERSONNE1.), qui prévoit une rémunération d'un montant total de 91.000 EUR HTVA, payable à hauteur de 27.500 EUR HTVA « *à la signature du contrat et suite à l'accord préalable de la commune* » et de 63.500 EUR à l'obtention du permis de construire, n'est signé par aucune des parties. Constatant qu'il n'est pas établi par les éléments du dossier que la société SOCIETE1.) ait accepté le contrat proposé par PERSONNE1.), ils ont déduit que ce dernier ne saurait s'en prévaloir pour réclamer le paiement des honoraires qui lui seraient redus.

En second lieu, concernant la facture du 2 mars 2017 pour le montant de 27.500 EUR HTVA avec la désignation « *Acompte sur projet suivant contrat* » relative à la construction de trois résidences à ADRESSE3.), que PERSONNE1.) aurait remise à la société SOCIETE1.), lesdits magistrats ont constaté que la demande du 21 juin 2016 en obtention d'un accord de principe pour les parcelles numéros NUMERO2.) et NUMERO3.) a été déposée par PERSONNE1.) auprès de l'administration communale, au nom de la société SOCIETE2.) et non pas au nom de la société SOCIETE1.).

Relevant que les plans datés du 13 février 2017 renseignent également la société SOCIETE2.) en qualité maître d'ouvrage et qu'aucun autre plan n'est versé au dossier, les mêmes magistrats ont retenu pour constant que PERSONNE1.) avait initialement été mandaté par la société SOCIETE2.), société tierce à cette instance.

Les juges de premier degré ont ensuite considéré que le seul élément probant susceptible d'établir une relation contractuelle entre parties, est le courrier de la société SOCIETE1.) du 29 mars 2017, selon lequel elle retourne la note d'honoraires du 2 mars 2017 à PERSONNE1.) et sollicite l'émission d'une nouvelle facture « *pour solde de tout compte* » pour l'avant-projet ADRESSE3.) « *du montant convenu entre parties* ». Selon eux, il faut admettre des termes de ce courrier (i) que la société SOCIETE1.) s'est engagée à prendre en charge la rémunération de PERSONNE1.) pour le volet « avant-projet », soit la demande d'une autorisation de principe auprès de la commune de ADRESSE3.) et (ii) que la précision « *pour solde de tout compte* » indique qu'elle n'entendait pas davantage poursuivre le projet avec ce dernier, mandaté par la société SOCIETE2.).

En l'absence de preuve d'un mandat donné par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) pour une mission complète, respectivement l'établissement d'un cadastre vertical, lesdits juges ont conclu qu'une relation contractuelle limitée à la rémunération des prestations réalisées par PERSONNE1.) dans la phase « *avant-projet* » jusqu'à l'obtention de l'autorisation de principe, s'est formée entre parties.

Pour rejeter la demande de PERSONNE1.) en allocation du montant de 63.500 EUR HTVA, soit 74.295 EUR TTC à titre de gain manqué pour le volet relatif à l'autorisation de bâtir, ils ont relevé qu'il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) s'est engagée à poursuivre la relation contractuelle avec PERSONNE1.) au-delà de l'autorisation de principe, de sorte qu'une résiliation fautive par la société SOCIETE1.) n'est pas établie.

Quant à l'« *avant-projet* », après avoir rappelé les principes en matière de rémunération des prestations accomplies par un architecte dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage, le tribunal a retenu que l'allégation de la société SOCIETE1.), selon laquelle il aurait été convenu entre parties que l'établissement d'un avant-projet pour un accord de principe se fait gratuitement par l'architecte, n'est pas établie et que cette dernière ne prouve pas non plus que les parties se seraient mises d'accord quant à un montant pour « *solde de tout compte* » de 4.000 EUR en faveur de PERSONNE1.). Le tribunal a encore noté qu'il ne saurait suivre l'évaluation faite par l'architecte PERSONNE2.) des prestations réalisées, ce dernier étant en relation contractuelle avec la société SOCIETE1.) et un concurrent de PERSONNE1.).

Le tribunal a ensuite considéré que face aux contestations de la société SOCIETE1.), il appartient à PERSONNE1.) de fournir les éléments de nature à lui permettre d'évaluer la valeur des prestations qu'il a réalisées. Faute par ce dernier de ce faire et d'établir la plus-value qu'il aurait apportée aux projets préalablement présentés par l'architecte PERSONNE2.), il a déclaré la demande de PERSONNE1.) non fondée.

Compte tenu de l'issue du litige, le tribunal a rejeté la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et a fait droit à celle présentée par la société SOCIETE1.) à concurrence du montant de 1.000 EUR. Les frais et dépens ont également été mis à charge de PERSONNE1.).

De ce jugement qui lui a été signifié le 7 décembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel, suivant exploit d'huissier de justice du 20 décembre 2023.

<u>L'instance d'appel</u>

Aux termes de son acte d'appel, PERSONNE1.) demande, par réformation, de faire droit à ses demandes, de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 91.000 EUR augmentée des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 1er juin 2017, sinon de la demande en justice jusqu'à solde et une indemnité de procédure de 2.500 EUR pour la première instance, ainsi que d'être déchargé de la condamnation à une indemnité de procédure prononcée à son égard.

L'appelant conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 EUR pour l'instance d'appel, sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire.

Aux fins de voir statuer dans ce cens, l'appelant revient en détail sur sa version des faits, exposant qu'en sa qualité d'architecte, il aurait travaillé sur plusieurs projets avec la société SOCIETE1.), société de promotion immobilière, dont les gérants et associés détiendraient également une autre société dénommée SOCIETE2.). Les relations entre parties se seraient dégradées en raison du non-paiement des honoraires par la société SOCIETE2.) dans le cadre d'un projet sis à ADRESSE4.), affaire qui aurait également été portée en justice.

Il explique qu'au courant de l'année 2016, la société SOCIETE1.) aurait acquis deux parcelles sises à ADRESSE3.) et l'aurait approché en vue de l'obtention des autorisations pour la construction de trois résidences par l'administration communale de ADRESSE3.). A l'époque, PERSONNE3.) aurait été le gérant et l'associé majoritaire de plusieurs sociétés dont la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.). Etant en relations d'affaires avec ce dernier à propos du projet à ADRESSE4.), il aurait « *légitimement cru que [le] projet [à ADRESSE3.)] appartenait à la société SOCIETE2.)* », aucune précision au sujet de la société qui mènerait le projet ne lui ayant été fournie.

L'intimée ayant été le promoteur du projet à ADRESSE3.), « *il [aurait] bien été mandaté dès le départ par Monsieur PERSONNE3.) en sa qualité de gérant de la société SOCIETE1.)* ». Le fait que la société SOCIETE2.) apparaisse dans les courriers adressés par l'appelant à la commune serait sans incidence sur le mandat lui confié par la société SOCIETE1.). Il aurait procédé à l'élaboration des plans nécessaires à la présentation, en date du 21 juin 2016, d'une demande d'autorisation de principe, demande accueillie favorablement par l'administration communale de ADRESSE3.) le 12 juillet 2016.

Dans la suite, il aurait demandé à la société SOCIETE1.) de formaliser leurs relations contractuelles par la signature d'un contrat d'architecte et aurait remis un tel contrat en mains propres à PERSONNE3.) lors d'une réunion dans les bureaux de l'intimée, le 15 février 2017. Sur base de ce contrat, dont le

contenu, notamment le montant des honoraires, n'aurait jamais été contesté par la société SOCIETE1.), il aurait remis le 2 mars 2017 à PERSONNE3.) une facture portant sur le montant de 27.500 EUR HTVA. L'intimée aurait réagi seulement le 29 mars 2017 en demandant, sans autre précision, de recevoir une facture pour l'avant-projet hauteur de la somme « *convenue entre parties* » soit une somme ridicule de 4.000 EUR. Or, aucune autre somme n'aurait été convenue entre parties « *et certainement pas une somme forfaitaire de 4.000.-€* ».

Face au refus de la société SOCIETE1.) de procéder au paiement de la note d'honoraires, les relations contractuelles ne se seraient pas poursuivies.

En droit, l'appelant fait valoir que les juges de première instance auraient, à juste titre, décidé « *qu'il existait bien un contrat d'architecte ayant lié les parties en cause malgré les contestations de la partie intimée sur ce point* ». Lesdits magistrats auraient fait application de la jurisprudence relative au contrat d'architecte qui, en tant que contrat de louage, serait un contrat consensuel, n'exigeant aucune forme spéciale pour sa validité. Selon lui, les éléments du dossier, notamment les échanges de courriers entre parties, établiraient qu'il a été été chargé de l'obtention de l'autorisation de construire dans le cadre du projet à ADRESSE3.).

L'existence « *d'un contrat liant les parties* » ne pourrait être contestée, alors que la société SOCIETE1.) aurait, par courriel du 29 mars 2017, marqué son accord de payer la somme de 4.000 EUR, après l'obtention de l'accord de principe de la commune de ADRESSE3.).

La mauvaise foi de la société SOCIETE1.) serait éloquente, elle aurait dès le départ eu l'intention de faire appel aux services d'un architecte sans pourtant avoir eu l'intention de lui régler les honoraires.

Le jugement déféré aurait dès lors retenu à juste titre « *qu'entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) s'est formée une relation contractuelle limitée à la rémunération des prestations réalisées par PERSONNE1.) en vue de l'obtention d'une autorisation de principe* » et devrait être confirmé quant à ce point.

Quant à l'étendue de sa mission, PERSONNE1.), rappelant que l'intervention d'un architecte est obligatoire dans le cadre de travaux soumis à une autorisation de construire, fait valoir que, contrairement à l'avis des juges de premier degré, il aurait été mandaté, dans le cadre du projet à ADRESSE3.), d'une mission d'architecte complète comprenant l'ensemble des devoirs nécessaires à l'obtention du permis de construire. En l'occurrence, la société SOCIETE1.) aurait rompu la collaboration avec l'architecte PERSONNE2.),

avant de faire appel à ses services et, les immeubles auraient été érigés sur base des plans qu'il a réalisés, alors même que l'intimée aurait par la suite de nouveau fait appel aux services de l'architecte PERSONNE2.). L'intimée ne pourrait dès lors arguer que l'intervention de l'appelant aurait été sollicitée seulement dans le cadre d'avant-projets.

En ce qui concerne le quantum des honoraires, l'appelant rappelle que son intervention aurait été essentielle et aurait mené à l'autorisation de principe ; les plans et esquisses dressés auraient été utilisés, au mépris de toutes les règles régissant la profession, par l'architecte PERSONNE2.) dans le cadre de l'autorisation de construire. Il aurait dès lors droit aux honoraires qu'il aurait dû percevoir si la mission avait été continuée. En l'absence de publication des barèmes établis par le Conseil de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils, la jurisprudence appliquerait un pourcentage sur le prix de la construction, étant précisé que la société SOCIETE1.) resterait muette sur ce point. D'ailleurs, le montant réclamé de 91.000 EUR serait nettement inférieur au montant qui serait dégagé par l'application d'un pourcentage du prix de la construction.

Dans ses écritures subséquentes, PERSONNE1.) conclut en ordre principal à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 91.000 EUR correspondant à la totalité des honoraires qu'il aurait dû percevoir. A titre subsidiaire, il sollicite la condamnation de l'intimée au paiement du montant de 59.989,68 EUR résultant du rapport d'expertise PROBE du 20 décembre 2023 et correspondant, selon lui, au montant qu'il aurait dû percevoir pour les devoirs accomplis durant la période allant d'avril 2016 à mi-février 2017.

Dans un ordre plus subsidiaire, il conclut à l'institution d'une expertise judiciaire.

La société SOCIETE1.) conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour l'instance d'appel et demande que PERSONNE1.) soit condamné aux frais et dépens des deux instances.

L'intimée revient sur sa version des faits en précisant qu'elle ne conteste pas avoir acquis deux parcelles sur la commune de ADRESSE3.) en vue de la construction de résidences d'appartements. En vue d'obtenir le financement nécessaire par sa banque, elle aurait dû obtenir d'une autorisation de principe de la part de la commune. Dans ce contexte, elle se serait d'abord adressée à l'architecte PERSONNE2.) qui aurait préparé quatre avant-projets successifs pour obtenir l'accord de principe. Ce dernier n'ayant plus voulu poursuivre le projet pour des raisons personnelles, elle aurait contacté PERSONNE1.), afin qu'il poursuive le projet. Dans le cadre de la reprise de cette mission, l'appelant

aurait repris le travail et le projet d'ores et déjà élaboré par l'architecte PERSONNE2.), en se limitant à y apporter de légères modifications. L'accord de principe aurait finalement été obtenu sur base de ce travail tel qu'amendé par l'appelant.

Elle souligne que les parties n'auraient pas poursuivi leurs relations au-delà de ce stade du projet. Compte tenu du fait « *qu'un minimum de prestations fut accompli* » par l'appelant, elle aurait proposé de rémunérer le travail effectué à concurrence du montant de 4.000 EUR, aucune convention d'architecte n'ayant été signée entre parties. PERSONNE1.) aurait refusé de procéder de la sorte et aurait adressé, le 2 mars 2017, une facture à la société SOCIETE1.) accompagnée d'un contrat d'architecte, lequel n'aurait jamais été signé.

L'intimée insiste pour dire que qu'aucune relation contractuelle n'aurait existé entre parties au-delà de la phase préparatoire du projet développé par elle.

Ce serait à juste titre que les juges de première instance, en se référant à l'article 1315 du Code civil, ont retenu qu'il appartient à PERSONNE1.) de prouver l'existence et l'objet de la convention qu'il invoque à l'appui de sa demande et qu'ils ont relevé que le contrat d'architecte daté du 14 février 2017 n'a pas été signé et que l'appelant n'a pas versé de plan au nom de la société SOCIETE1.).

L'intimée poursuit qu'initialement, l'appelant aurait presté ses services pour le compte de la société SOCIETE2.) et que par la suite, elle aurait proposé de prendre en charge la rémunération des prestations pour l'établissement de la demande d'autorisation de principe auprès de l'administration communale de ADRESSE3.). La société SOCIETE1.) aurait, en effet, toujours admis devoir rémunérer l'appelant pour les prestations réalisées à cette fin.

Ce serait à bon droit que le tribunal a considéré que la preuve d'un mandat donné aux fins d'une mission complète ou d'un cadastre vertical n'est pas rapportée en l'espèce et qu'il a conclu que la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 63.500 EUR au titre d'un gain manqué pour le volet relatif à l'autorisation de bâtir n'était pas justifiée, la relation contractuelle entre parties s'étant limitée à la prise en charge par la société SOCIETE1.) de la rémunération relative au volet « *avant-projet* ».

S'agissant de ce volet « avant-projet », ce serait encore à juste titre que l'appelant a été débouté de ses prétentions, en l'absence de toute pièce et de tout élément permettant au tribunal de se prononcer sur la valeur des prestations réalisées.

Le jugement du 9 juin 2023 serait partant à confirmer par adoption de ses motifs.

Appréciation de la Cour d'appel

L'appel introduit dans les forme et délai de la loi et non critiqué sur ce point est recevable.

Quant aux relations contractuelles entre parties

C'est à juste titre que la juridiction de première instance s'est référée aux articles 1710 et 1779 du Code civil pour retenir que le contrat d'architecte, en tant que contrat de louage, est un contrat consensuel qui se forme par simple échange de consentements. Il suffit que l'engagement soit effectif.

L'absence de convention écrite préalablement signée entre un architecte et son client n'a aucune incidence sur le plan civil.

En effet, tel que l'ont relevé lesdits magistrats, si l'article 8 du règlement grand-ducal du 17 juin 1992, déterminant la déontologie des architectes et des ingénieurs-conseils, prévoit la formalité d'un écrit, il s'agit d'une règle déontologique qui n'a pas pour objet de déroger au droit commun de la preuve des contrats.

Le contrat existe et produit ses pleins effets par le seul fait de l'accord des parties sur ses éléments essentiels. Le contrat de l'architecte est soumis, du point de vue de sa formation, aux principes généraux du droit contractuel. Aucun formalisme n'est requis pour l'existence de la convention. L'architecte peut donc se prévaloir d'un contrat conclu verbalement si la preuve en est administrée.

L'objet du contrat conclu par un architecte avec ses clients peut être infiniment variable et l'architecte peut, à l'origine, être seulement consulté ou être chargé d'élaborer un avant-projet sommaire ou un devis estimatif.

Même en l'absence de contrat d'architecte écrit, l'architecte a droit à des honoraires pour les avant-projets ou les projets élaborés, dès l'instant où les travaux lui ont été commandés.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) en tant qu'architecte, peut se prévaloir d'un contrat conclu verbalement si la preuve en est rapportée, même si aucune convention écrite n'existait entre les parties litigantes.

C'est ainsi à bon droit que le tribunal a retenu qu'en application de l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE1.) de prouver l'existence et l'objet de la convention qu'il invoque à l'appui de ses prétentions.

A cet égard, la Cour d'appel rejoint les magistrats de première instance en ce qu'ils ont relevé que le contrat daté du 14 février 2017 lequel prévoit une rémunération d'un montant total de 91.000 EUR HTVA pour l'obtention d'un permis de bâtir et l'établissement d'un cadastre vertical, payable à hauteur de 27.500 EUR HTVA « *à la signature du contrat et suite à l'accord préalable de la commune* » et de 63.500 EUR HTVA à l'obtention du permis de construire, n'est signé par aucune des parties.

La Cour d'appel se rallie encore aux développements desdits magistrats en ce qu'ils ont retenu qu'en l'absence d'élément permettant de conclure que la société SOCIETE1.) aurait accepté le contrat proposé par PERSONNE1.), ce dernier ne saurait s'en prévaloir pour réclamer le paiement de ses honoraires.

En effet, ledit contrat, non signé, ne permet d'établir ni l'existence d'une convention d'architecte entre les parties au litige ni l'accord de l'intimée quant aux modalités de rémunération proposées par l'appelant dans ce document.

Ensuite, s'agissant de la note d'honoraires du 2 mars 2017 émise à l'adresse de la société SOCIETE1.) pour un montant de 27.500 EUR HTVA avec la désignation « *Acompte sur projet suivant contrat* » et ayant comme objet :

« *AFFAIRE : CONSTRUCTION DE 3 RESIDENCES*
ADRESSE3.)
N° cad. : NUMERO2.) et NUMERO3.) »,

la Cour d'appel constate, à l'instar du tribunal, que la demande en obtention d'un accord de principe pour la construction de trois résidences sur les parcelles numéros NUMERO2.) et NUMERO3.) a été adressée le 21 juin 2016 par PERSONNE1.) à l'administration communale de ADRESSE3.), au nom de la société SOCIETE2.) et non pas au nom de la société SOCIETE1.).

De même, ainsi que le tribunal l'a justement relevé, les plans datés du 13 février 2017 versés par PERSONNE1.) renseignent la société SOCIETE2.) comme étant le maître de l'ouvrage du projet immobilier dont question. En revanche, aucun plan, aucune esquisse, confectionnée par l'appelant et mentionnant la société SOCIETE1.) en tant que maître d'ouvrage du projet immobilier à ADRESSE3.) n'est versée en cause.

Aucun élément du dossier ne permet de conclure que, contrairement aux indications portées sur la demande d'autorisation de principe et sur les plans

du 13 février 2017, les prestations y relatives auraient été réalisées à la demande de l'intimée, le fait que l'interlocuteur de l'appelant, PERSONNE3.), était à l'époque le gérant à la fois de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE1.) étant insuffisante à cet égard.

De même, si la plaquette publicitaire relative à la vente des immeubles à construire à ADRESSE3.) indique que la société SOCIETE1.) était, en fin de compte, le promoteur de ce projet immobilier, cette circonstance ne permet cependant pas à elle seule, compte tenu des développements ci-dessus, de conclure que cette dernière aurait chargé PERSONNE1.) d'une mission d'architecte complète concernant ce projet, respectivement l'aurait mandaté de réaliser un avant-projet en vue de l'obtention de l'accord de principe de la part de la commune de ADRESSE3.).

Dans ces conditions et en l'absence d'autres éléments, la Cour d'appel retient que l'existence d'une convention d'architecte portant sur le projet immobilier à ADRESSE3.) liant PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) n'est pas établie.

De même, contrairement à la position soutenue par l'appelant, la preuve d'une mission d'architecte complète confiée par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) n'est pas rapportée.

C'est ensuite à raison que le tribunal de première instance a retenu que le courrier de la société SOCIETE1.) du 29 mars 2017, aux termes duquel cette dernière retourne la note d'honoraires du 2 mars 2017 à PERSONNE1.) et demande de lui « *faire parvenir une nouvelle facture pour solde de tout compte pour l' « avant-projet » ADRESSE3.), du montant convenu entre parties* », est de nature à traduire l'engagement de l'intimée à prendre en charge la rémunération de l'appelant pour le volet « *avant-projet* ».

A noter qu'un tel engagement n'est, d'ailleurs, pas contesté par la société SOCIETE1.) qui maintient dans ses conclusions d'appel avoir souhaité rémunérer PERSONNE1.) pour les prestations qu'il a réalisées dans le cadre de l'avant-projet dont question.

La Cour d'appel rejoint encore le tribunal en ce qu'il a retenu qu'au vu des termes du courrier du 29 mars 2017, en particulier de la mention « *pour solde de tout compte* », l'engagement de la société SOCIETE1.) est limité à la prise en charge de la rémunération des prestations réalisées par PERSONNE1.) dans le but d'obtenir l'autorisation de principe.

Il ne résulte, en effet, d'aucun élément soumis à appréciation que la société SOCIETE1.) se serait engagée à prendre en charge des prestations que

PERSONNE1.) aurait réalisées au-delà de la phase « *avant-projet* » et de l'accord de principe délivré par la commune de ADRESSE3.) le 12 juillet 2016.

C'est dès lors à juste titre que le tribunal a décidé que PERSONNE1.) a droit à être rémunéré de la part de la société SOCIETE1.), mais uniquement en ce qui concerne les prestations qu'il a réalisées dans la phase « *avant-projet* », c'est-à-dire jusqu'à l'obtention de l'autorisation de principe de la part de la commune de ADRESSE3.).

Quant au quantum des honoraires redus par la société SOCIETE1.)

Il a été retenu ci-dessus qu'il n'est pas prouvé que les parties au litige sont liées par une convention d'architecte portant sur le projet immobilier à ADRESSE3.), ni qu'une mission d'architecte complète concernant ce projet a été confiée par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.).

Par voie de conséquence, PERSONNE1.) ne saurait prétendre au paiement de la part de l'intimée, des honoraires correspondant à une mission d'architecte complète sur le projet immobilier en discussion.

Il convient de relever ensuite que les parties n'étant pas liées par un contrat d'architecte portant sur le projet à ADRESSE3.), il n'est pas pertinent d'analyser les développements de l'appelant concernant la reprise et le développement dudit projet par l'architecte PERSONNE2.) sur base des plans élaborés par lui dans le cadre de la demande de l'autorisation de principe, aucun reproche ne pouvant être adressé à l'intimée dans ce contexte.

Dès lors, PERSONNE1.) ne saurait pas non plus prétendre « *avoir droit [de la part de l'intimée] aux honoraires qu'il aurait dû percevoir si la mission avait été continuée* ».

C'est partant à juste titre que la demande l'appelant tendant au paiement de « *la totalité des honoraires* » correspondant à une mission d'architecte complète sur le projet immobilier à ADRESSE3.), qu'il a chiffrés à la somme de 91.000 EUR HTVA, a été rejetée par les juges de première instance.

L'appel n'est partant pas fondé quant à ce volet.

S'agissant ensuite des honoraires relatifs à la phase « *avant-projet* », il a été retenu ci-avant que PERSONNE1.) a droit à être rémunéré de la part de la société SOCIETE1.) pour les prestations qu'il a réalisées dans la phase « *avant-projet* », c'est-à-dire jusqu'à l'obtention de l'autorisation de principe de la part de la commune de ADRESSE3.).

Ce volet de la demande de l'appelant est partant fondé en son principe.

En instance d'appel, PERSONNE1.) réclame, à titre subsidiaire, le montant de 59.989,68 EUR pour les devoirs par lui effectués durant la période allant d'avril 2016 à la mi-février 2017.

A l'appui de cette demande, il verse aux débats un rapport d'expertise dressé par la société PROBE en date du 20 décembre 2023 et sollicite, au besoin, l'institution d'une expertise judiciaire.

Suivant les conclusions du bureau d'expertises, l'évaluation du travail effectué durant la période concernée peut se faire premièrement par évaluation du coût réel de la construction et application d'un pourcentage sur base du barème de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils, méthode qui dégage un montant de 81.715 EUR HTVA à titre d'honoraires d'architecte. La seconde méthode d'évaluation consiste en une méthode comparative au volume horaire engagé pour des projets équivalents existant dans le bureau d'architecture auquel l'expert est lié. Selon cette méthode, les honoraires de l'architecte sont chiffrés à 20.831,45 EUR. En calculant la moyenne des deux montants ainsi dégagés, l'expert arrive au montant de 51.273,23 EUR HTVA, soit 59.989,68 EUR TTC.

Ledit rapport n'a pas été discuté entre parties.

La Cour d'appel ne disposant pas des éléments nécessaires afin de déterminer la nature et l'envergure des prestations réalisées par PERSONNE1.) dont la rémunération incombe à la société SOCIETE1.) et de déterminer les honoraires devant lui revenir pour la réalisation de ces travaux, il convient, avant tout autre progrès en cause, de nommer un expert avec la mission définie au dispositif du présent arrêt.

Il y a lieu de réserver le surplus en attendant le résultat de la mesure d'instruction.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

déclare l'appel non fondé pour autant qu'il tend à la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la totalité des honoraires correspondant à une mission d'architecte complète portant sur le projet immobilier réalisé à ADRESSE3.),

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet pour y procéder Frank ERPELDING, demeurant à L-ADRESSE5.), avec la mission de concilier les parties, sinon, dans un rapport écrit et motivé de :

- dresser un inventaire des prestations réalisées par PERSONNE1.) dans le cadre de l'obtention de l'autorisation de principe délivrée par la commune de ADRESSE3.) le 12 juillet 2016 portant sur la construction de trois résidences sises « ADRESSE6.) et ADRESSE3.) », sur les parcelles inscrites au cadastre : Commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), n°NUMERO2.) et NUMERO3.),

- déterminer et évaluer les prestations fournies et les honoraires promérités par PERSONNE1.) dans le cadre de la phase « avant-projet » dudit projet immobilier, conformément aux règles émises par l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 1.500 EUR,

ordonne à PERSONNE1.) de payer ladite provision à l'expert au plus tard le 31 janvier 2026 et d'en justifier au greffe de la Cour d'appel sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

charge le premier conseiller Françoise WAGENER du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après paiement ou consignation d'une provision supplémentaire,

dit que si l'expert rencontre des difficultés dans l'exécution de sa mission, il devra en référer au même magistrat,

dit que le paiement de la provision se fait sans préjudice du droit de taxation des honoraires et frais,

dit que l’expert déposera son rapport au greffe de la Cour d’appel, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision supplémentaire au plus tard le 30 avril 2026,

dit que, le cas échéant, l’expert demandera au magistrat commis un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit qu’en cas d’empêchement de l’expert il sera procédé à son remplacement par ordonnance du magistrat chargé du contrôle de la mesure d’instruction,

réserve le surplus, les demandes basées sur l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier assumé Anne STIWER.